

不動産政策史概論 第11回

第8章 資産デフレ期の不動産政策（下）

すとう としかず
明海大学不動産学部教授 周藤 利一

第6節 資産デフレ期の住宅政策

1. 住宅の質の向上

1993（平成5）年10月1日の住宅統計調査によれば、全住宅の戸当たり平均床面積は91.9㎡で、5年前の地価バブル期に比べ2.6㎡増加した。5年後の1998（平成10）年の住宅・土地統計調査では0.5㎡増加し、住宅の質を示す代表的指標である床面積で見れば、着実に向上していた。

他方、持家率は住宅価格の高騰による買い控えなどの影響で1988（昭和63）年の61.3%から1993（平成5）年には59.8%に低下し、6割を切ったが、地価下落による住宅取得能力の回復の効果が表れた1998（平成10）年には60.3%に回復した。

2. 住宅建設五箇年計画

(1) 第6期計画

この時期には、1991（平成3）年度を初年度とする第6期、1996（平成8）年度を初年度とする第7期、2001（平成13）年度を初年度とする第8期の三つの住宅建設五箇年計画が策定された。

第6期計画は、2000（平成12）年度を目途に全国で半数の世帯が、さらに、その後できるだけ早期に全ての都市圏で半数の世帯が誘導居住水準を達成することや、1995（平成7）年度において戸当たり平均床面積を95㎡とすること、大都市地域に重点を置いて最低居住

水準の解消に努めることなどが目標とされた。

(2) 住宅宅地審議会答申

第7期計画策定に先立ち、住宅宅地審議会は1995（平成7）年6月16日に「21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本体系について」を建設大臣に答申した。

答申は、「住宅政策は、民間住宅・公共住宅を合わせた住宅市場全体を対象として捉え、その市場機能が十分に発揮されるようにすることを基本とすべき」とし、戦後の住宅政策の大転換を促し、新たな住宅政策体系の考え方として、第一に住宅市場が円滑かつ適正に機能するような条件整備（基盤整備と制度的枠組みの整備）、第二に住宅市場を活用した政策目的の達成（市場の誘導）、第三に市場を補強・補完するための住宅の公的供給（直接供給）という3分野が掲げられた¹。

(3) 第7期計画

第7期計画は、誘導居住水準の達成目標は前計画と同様であるが、2000（平成12）年度を目途に戸当たり平均床面積を100㎡とすること、大都市地域の借家居住世帯に重点を置いて最低居住水準未満の解消に努めることなどが目標とされた。

そして、目標達成のための施策として次の施策を掲げた。

- ① 定期借地制度等多様な住宅供給手法の活用

- ② 市場においては十分に供給されない住宅サービス等の分野において公的主体による住宅供給を促進
 - ③ 住宅の性能評価・表示システムの確立等の整備による流通促進、消費者相談窓口の整備
 - ④ 新設住宅の質の誘導の強化、既存住宅ストックについて安全性を診断する体制の確立、共同住宅の適切な維持管理体制のための条件整備
 - ⑤ 住環境上緊急に改善を行う必要性が高い老朽住宅密集市街地等の整備
 - ⑥ 地方定住を促進し、地域の活性化を図るため、地方公共団体による住宅マスタープランの策定を推進
- 一見して分かるように、今日展開されている施策の相当部分がこの計画で示されているのである。

(4) 第8期計画

第8期計画は、最後の五箇年計画である。2015（平成27）年度を目途に全国で3分の2の世帯が、また、全ての都市圏で2010（平成22）年度を目途に半数の世帯が誘導居住水準を達成するものとし、そのため、2015（平成27）年度を目途に床面積100㎡（共同住宅は80㎡）以上の住宅ストックの割合を全住宅ストックの5割、床面積50㎡（共同住宅は40㎡）以上の住宅ストックの割合を全住宅ストックの8割と見込んだ。

また、公的資金による住宅建設は325万戸を計画したが、実績は129.9万戸となり、達成率は40.0%にとどまった。これは、2001（平成13）年12月に閣議決定された特殊法人等整理合理化計画により住宅金融公庫の融資業務を翌年度から段階的に縮小するとともに、利子補給を前提としないことが決定されたことが影響している。

3. 生活大国5ヶ年計画と年収5倍論

1992（平成4）年には、新たな経済計画である「生活大国5ヶ年計画」が閣議決定され、宮沢首相が提唱した年収5倍論が掲げられた。これは、「東京圏をはじめ大都市圏においても、勤労者の平均年収の5倍程度を目安に良質な住宅の確保が可能となることを目指す」ものである。この計画が策定された翌年には第7次マンションブームが生じたが、当時の平均価格は年収の5～7倍であった。

年収5倍論の根拠は必ずしも明確ではないが、住宅価格と年収の関係については、従来、資金調達可能額と住宅取得能力という概念が用いられている²。それまでの統計上の動きを見ると、資金調達可能額はその時々の中堅勤労者の年収の概ね5倍で推移していた。他方、地価バブル以前の東京圏のマンション価格は中堅勤労者の年収の4～5倍で推移していたので、こうした数字が年収5倍論のもとになったものと推測される。

しかし、結果的・事後的に把握された数字を単純に将来達成すべき政策目標の根拠とすることは、論理的厳密性を欠く³。また、住宅価格と年収との相対比率を一定水準以下に収めようとする場合の政策手段については、理論的には労働分配率の変更による所得の増大⁴、貯蓄優遇による自己資金の増大、住宅ローン金利の引下げや公庫の貸付限度額の拡大による借入限度額の増大、住宅建築コストや地価の引下げ等様々な手段があるが、これらのうち現実の政策としていずれを選択すべきかについての議論が必ずしも十分になされないまま、数字が先行した感がある。

4. 都心居住政策

1994（平成6）年7月22日に建設大臣が示した「住宅・宅地の基本方針」では、都心居

住を推進するため、年取5倍論に象徴される持家重視のスタンスから都心の賃貸住宅路線へのシフトが図られた。

先駆的な動きとして、後述する「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が前年に制定され、家賃規制、建設費及び家賃補助制度が導入されていたが、「大都市法」の改正（1995（平成7）年3月1日法律15号）があり⁵、建設大臣が定める供給基本方針の内容に都心居住機能向上を位置付け、地方公共団体は地区計画等の都市計画決定に努めることとし、事業手法として都心共同住宅事業を創設するとともに、土地区画整理促進区域及び特定区画整理事業の面積要件を2ha以上から0.5ha以上に引き下げた。

また、「都市再開発法」改正により空地を取り込んだ市街地再開発事業、容積率制限や道路斜線制限を緩和する街並み誘導型地区計画を導入した。

5. 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（特優賃法）

現在も基本的状況は変わらないが、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（特優賃法。1993（平成5）年5月21日法律52号）が制定された当時の借家1戸当たりの平均床面積は、持家の平均床面積の4割を下回る44㎡ほどであり、とりわけ中堅層向けの良質な賃貸住宅が不足していた。このため、民間の土地所有者等による賃貸住宅の建設を促進し、これを公的賃貸住宅として活用することが必要であるとしてこの制度が創設された⁶。

特優賃の供給主体としては、地方公共団体、地方住宅公社及び民間事業者の3類型がある。

中堅所得者が居住することが想定される良質な賃貸住宅の供給を促進するため、特優賃の戸当たり床面積を原則として50～125㎡とすることなど規模、構造及び設備の基準が定

められるとともに、家賃についても上限が定められている。同時に、賃貸住宅の建設・管理の計画（供給計画）について都道府県知事の認定を受けた家主に地方公共団体から建設費用及び家賃減額費用の一部を補助し、国が、その補助金及び地方公共団体が一定の基準に従い建設した賃貸住宅の建設費用及び家賃減額費用の一部を補助することや、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の要件に該当しないものに対しても同法による利子補給を行うなどの支援措置を講じている。

1996（平成8）～2000（平成12）年度を計画期間とする第7期住宅建設五箇年計画では205千戸の特優賃の建設が計上されたが、実績は115千戸にとどまった。2001（平成13）～2005（17）年度を対象とする第8期住宅建設五箇年計画では141千戸が計画されたが、実績は45千戸にとどまった。

また、「高齢者居住確保法」では、高齢者向け優良賃貸住宅を規定したが、これはいわば特優賃の高齢者版であり、同様の支援措置が講じられた。

6. 公営住宅法改正

1951（昭和26）年に「公営住宅法」が制定されてから、300万戸以上の公営住宅が建設され、現在でも200万戸弱の公営住宅のストックが存在する。法制定当時のような絶対的住宅不足は解消し、質の向上と高齢化社会への対応が求められるようになったことから、1996（平成8）年5月31日法律55号により大改正が行われた。

第1に、収入制限制度が大きく改正された。これまでは、入居収入基準は一律であったが、高齢者や障害者について特別の配慮をした。さらに、高齢者、障害者等については単身世帯でも入居を認めることにした。また、第1種と第2種の区別を廃止した。

第2に、家賃決定方式について応能応益方式を採用した。これは、毎年度入居者からの収入の申告に基づき、入居者の収入及び住宅の立地条件、規模、建築後の年数などに応じ、かつ近傍同種の住宅の家賃以下で事業主体が定めるという方式である。原価に基づく従来の方式では地価や建築費が高騰すると低廉な家賃で賃貸するという法律の目的に適合しなくなるというのが理由である。

第3に、供給方式について従来は事業主体の直接建設に限定していたのに対して、民間事業者や地方住宅供給公社、住宅・都市整備公団などが建築、所有している住宅を借り上げ、また買い取る方式を導入した（借上公営・買取公営）。

7. 住宅金融公庫法改正

「特殊法人等改革基本法」（2001（平成13）年6月21日法律58号）に基づき同年12月19日に閣議決定された特殊法人等整理合理化計画により、住宅金融公庫の行う業務について民間金融機関との競合を避けるため、貸付を段階的に縮小するとともに、民間の補完を行うことを目的として証券化支援業務が導入された。これは、2003（平成15）年6月11日法律75号により住宅融資保険法の改正と合わせて行われたものである。

証券化支援業務とは、一般の金融機関による住宅資金の貸付けを支援するため、貸付債権の譲受け又は貸付債権を担保とする債券等に係る債務の保証を行うもので、ふたつのタイプがある。買取型の証券化支援業務は、民間金融機関の貸付債権を公庫が譲り受け、信託した上で、それを担保として公庫が債券の発行を行うものであり、保証型の証券化支援業務は、元利100%を対象とする住宅融資保険が付された民間金融機関の貸付債権又はその信託受益権を担保として民間金融機関が発

行する債券等について、公庫が期日どおりの元利払い保証を行うものである。

また、「独立行政法人住宅金融支援機構法」（2005（平成17）年7月6日法律82号）が制定され、公庫を廃止し、独立行政法人住宅金融支援機構が2007（平成19）年4月1日に設立された。

8. 都市基盤整備公団法・都市再生機構法

住宅・都市整備公団は、1999（平成11）年11月1日に「都市基盤整備公団法」（同年6月16日法律76号）に基づき都市基盤整備公団に改組された。住宅・都市整備公団が民業を圧迫しているとの批判に鑑み、都市基盤整備公団は、新たな分譲住宅の建設は行わず、地方公共団体、民間事業者との協力・役割分担の下に都市地域における都市生活・都市活動の基盤整備として居住環境の向上・都市機能の増進を図るための市街地の整備改善や賃貸住宅の供給・管理を行い、根幹的な都市公園の整備を行うこと等を目的とした。

その後、前項で述べた特殊法人等整理合理化計画に基づき、新規の宅地分譲事業（ニュータウン）や自ら土地を取得して行う賃貸住宅の新規建設を廃止するなど業務を大幅に見直した上で、「独立行政法人都市再生機構法」（2003（平成15）年6月20日法律100号）が制定され、同法に基づき、2004（平成16）年7月1日に都市基盤整備公団は廃止され、独立行政法人都市再生機構が設立された。

第7節 資産デフレ期の不動産私法

資産デフレ期の不動産私法の立法は、活発であった。「借地借家法」が制定され、そこで導入された定期借地権は、土地の所有と利用とを調整する新しい制度として注目を浴び、その後の同法改正により定期借家制度が設け

られた。また、阪神・淡路大震災をきっかけにマンションの問題点が明らかになり、「区分所有法」が大きく改正された。さらに、欠陥住宅紛争をきっかけとして、瑕疵担保期間の特例や住宅性能表示制度が設けられ、担保法改正によって抵当権設定後の賃借権について新しい位置づけがなされた。それらの立法では、消費者保護の流れと共に、不動産私法が経済の活性化に寄与することが期待された。

1. 借地借家法定

(1) 経緯

「借地法」・「借家法」改正は、1966（昭和41）年以後行われなかった。これに対し、「借地法」の正当事由規定が借地権の保護に過ぎ、新規借地供給の障害になっている、「借家法」の借家権存続保護はバランスを失するほどに過大であり、立退料が高額化することで建替えの阻害原因になり、市街地の再開発の障害になっているなどの批判がなされ、1991（平成3）年に「借地法」と「借家法」が廃止され、両者を一本化した「借地借家法」（平成3年10月4日法律90号）が新たに制定された⁷。

(2) 普通借地

借地借家法によって、新しい普通借地権と新しい定期借地権が生まれた。新しい普通借地権の存続期間については30年とし、ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とするものとした。旧法と異なり、新法では建物の構造に関係なく期間は定められる。

普通借地権は、建物が存続する限り期間満了時の更新が可能である。地主等の借地権設定者が更新を拒絶するには、遅滞なく異議を述べなければならない。この場合の異議については、「借地権設定者及び借地権者が土地

の使用を必要とする事情の他、借地に関する従前の経緯及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件等として借地権者に対して財産上の給付をする申出をすかなどを考慮して、正当の事由があると認められる場合」であることが必要とされた。更新後の存続期間は最初が20年で、2回目以降は10年である⁸。

また、正当事由については、「借地法」の正当事由規定に比べて詳細ではあるが、従来の判例が採用していた規準を成文化し、立退料慣行を法文で明確に認めたことが特徴である。

(3) 定期借地権

① 制度の創設と普及策の展開

定期借地権は、借地供給の増大を目的として制定された制度である。一般定期借地権のほか、建物譲渡特約付借地権と事業用借地権の3類型がある⁹。その内容は、【表8-2】のとおりである。

定期借地方式による住宅（定借住宅）は、1993（平成5）年から戸建て、マンションの供給が開始された。建設省は、定借住宅の普及を促進するため、次のような施策を講じた。

- ・定期借地契約約款（案）及び注釈（1992（平成4）年7月）¹⁰
- ・財団法人都市農地活用支援センターによる施策の検討（1993（平成5）年6月）¹¹
- ・保証金の経済的利益に対する課税について国税庁の確認を得て建設省から通知する方法により明確化（1994（平成6）年1月以降毎年）
- ・国税庁が財産評価基本通達を改正し、定期借地の底地評価を明確化（同年2月15日）
- ・定期借地権普及促進協議会の設置（同年7月）¹²
- ・戸建て住宅及び集合住宅についての定期借

- 地権設定契約書（案）（1995（平成7）年4月）¹³
- ・定借マンションの事業方式に関する報告書（同年6月）¹⁴
- ・住宅金融公庫が建物及び権利金については従来の借地権と同様、融資対象とするとともに、保証金に対する融資（同年度）
- ・地方住宅供給公社による定期借地方式の分譲住宅・賃貸住宅の事業化（同年度）
- ・国土庁が定期借地権方式の住宅供給状況調査を実施（同年度以降毎年）¹⁵
- ・定借マンションの管理・運営段階の課題等に関する報告書（1996（平成8）年3月）¹⁶
- ・新総合土地政策推進要綱で定期借地権制度の活用を明記（1997（平成9）年2月10日閣議決定）
- ・定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準（同年3月28日建設省建設経済局長通達）
- ・定借分譲マンションの管理規約、管理委託契約書、貸地管理業務委託契約書、維持管理計画のモデルを含むガイドライン（同年3月）¹⁷
- ・住宅・都市整備公団が定期借地方式の分譲住宅・賃貸住宅の試行（同年3月）
- ・住宅金融公庫が転貸方式についても地方住宅供給公社の分譲住宅（戸建）の保証金に対する融資を対象（同年度）
- ・神戸市都市整備公社の定借バンク開始（同年度）¹⁸
- ・定期所有権活用マニュアル（1998（平成10）年3月）¹⁹
- ・定期借地権活用事例集（同年3月）都市農地活用支援センター
- ・住宅・都市整備公団が個人向け宅地の定期借地事業を開始（同年度）
- ・国税庁が財産評価個別通達を改正し、一般定期借地権の底地評価を軽減（同年8月25日）
- ・生活空間倍増戦略プランで定期借地制度の一層の促進を明記（1999（平成11）年1月29日閣議決定）
- ・兵庫県のひょうご定借センター開設（同年度）
- ・定借バンクに対する国庫補助（2000（平成12）年度）
- ・北九州市定借バンク、松戸市定借バンク（同年度）
- ・都市基盤整備公団が民間供給支援型賃貸住宅制度を開始（2002（平成14）年度）²⁰
- ・総務省が自治体に「遊休公有地の活用について」定期借地権制度の活用を通達（同年8月21日）
- ・構造改革特区で土地開発公社の所有する造成地の賃貸事業を認める（2003（平成15）年）²¹

【表8-2】定期借地権の3類型（法制定時）

	一般定期借地権(22条)	建物譲渡特約付借地権(23条)	事業用借地権(24条)
期間	50年以上	30年以上	10年以上20年以下
要件	契約の更新・建物築造による存続期間延長・建物買取請求権がない旨を特約	建物を相当の対価で借地権設定者に譲渡	事業の用に供する（居住用を除く）
契約	公正証書等の書面	制限なし	公正証書
備考		旧借地権者は借家人になる	

- ・定期借地権のあり方に関する調査報告書（2004（平成16）年3月）²²
- ・都市再生機構が定期借地買取制度を開始（同年度）
- ・「公有地の拡大に関する法律施行令」改正により土地開発公社の公有地賃貸事業が全国で可能に（同年12月22日施行）
- ・前払い賃料に対する相続税の財産評価及び所得税の経済的利益に対する課税に対する明確化＝前払地代方式の導入（2005（平成17）年1月11日）²³
- ・定期借地権のあり方に関する調査報告書（同年3月）²⁴
- ・定期借地権推進協議会が定期借地権普及促進協議会の後継組織（任意団体）として発足（同年4月）
- ・定期借地権付住宅の二次流通実態調査（同年度以降毎年）国土交通省²⁵

② 制度の改正

定期借地制度の3類型のうち最も多く利用されたのが事業用借地権であった。しかし、その存続期間は10年以上20年以下である一方、一般定期借地権は50年以上とされているため、20年超50年未満の期間で事業用の定期借地に関する制度上の空白が生じていた。建物の減価償却期間は20年を超えるものが多く、実際の活用例も上限の20年に集中してい

たことから、存続期間見直しの必要性が指摘されていた。そこで、2007（平成19）年12月21日法律132号により「借地借家法」を改正し、いわゆる事業用定期借地権の存続期間を10年以上の任意の期間で定められるようにした²⁶。

③ 政策評価

定期借地制度が導入された当時、建設省はこれを宅地供給促進策として推進したが、1993（平成5）年から2015（平成27）年までの定期借地権付住宅の累計供給実績は7.5万戸程度であり²⁷、決して多いとは言えない。しかし、これは地価下落に伴い、価格面での比較優位性が薄らいだためである。定借マンションは一般の分譲マンションより床面積が大きいものが多く、戸建て住宅にあっては敷地にゆとりを設けるなど、全般的に良質の住宅が供給されている²⁸。

また、事業用定期借地権については、立法時には現代型サービス産業と呼ばれる、相対的に建物の耐用年数が短く、かつ規模も大きくない土地利用形態を中心に考えていたが、アウトレットモール、医療・福祉系のように実際のニーズは多様であり、かつ長期間の利用を求める事業者が多い。

さらに、地方公共団体等がPRE（公的不動産戦略）の一環として貸主となる事例が見ら

【表8-3】定期借地権の3類型（法改正後）

	一般定期借地権(22条)	建物譲渡特約付借地権(24条)	事業用定期借地権等(23条)
期間	50年以上	30年以上	10年以上
要件	契約の更新・建物築造による存続期間延長・建物買取請求権がない旨を特約	建物を相当の対価で借地権設定者に譲渡	事業の用に供する（居住用を除く）
契約	公正証書等の書面	制限なし	公正証書
備考		旧借地権者は借家人になる	

れ、近年、医療福祉の施設整備が大幅に増加している²⁹。

このように、当初の政策意図とは必ずしもそぐわないものの、一定の効果を上げていると評価できよう。

(4) 借家

借家については、基本的に、従前と同様の規定が設けられた。なお、正当事由については、「建物の賃貸人及び借借人が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の借借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮」すると規定された。借地の場合と同様に細かく判断基準が規定され、立退料が成文化された。

また、期限付借家の制度が設けられた。これは、「転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難」な場合及び「法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかの場合」に確定期限付きの借家契約をすることができ、この場合には期間の満了により借家契約が終了する。

2. 定期借家

(1) 議論の対立

定期借家制度とは、期間が満了すれば、家主は正当事由がなくとも、賃貸借を終了させることができ、借借人は建物を明け渡すという内容の賃貸借契約である。これまでは、この趣旨の特約を締結した場合には、正当事由制度に反するため、借借人に不利な特約として効力を有しなかった。しかし、主に近代経済学者が、定期借家制度導入を提唱した。そ

の理由は、①従来の正当事由制度は、戦時立法である、②一部の既存借主のみを保護し、家主側の供給意欲を減退させ結果として多くの潜在的借主に被害を与えた、③家主はファミリー向け賃貸住宅建設の意欲を持たなくなった、④事業用賃貸借の場合には弱者保護的の制度は不要であるなどであった。これに対し法律学者の多くは、①正当事由制度は、借借人の生活及び営業の安定に寄与している、②借借人が家族であるときには期間が満了すれば退去させられるのは過酷である、③ファミリー向け賃貸住宅不足は、その期待利回りが低いことによるものであり正当事由とは余り関係がない、④事業用でも営業継続への配慮が必要であることなどを理由に反対した³⁰。

(2) 良質賃貸住宅法と定期借家

1999（平成11）年に「良質な賃貸住宅の供給の促進に関する特別措置法」（同年12月15日法律153号）が与党3党（自民・公明・自由）の議員立法により提出され、若干の修正を受けて成立し、「借地借家法」が改正され、定期借家権が導入された³¹。この結果、借家制度には、正当事由付き普通借家とそれがない定期借家の二つが存在することになった。

定期借家の要件は、①期間の定めのある建物の賃貸借であること³²、②書面によって契約をすること³³、③事前説明義務があることである。以上の要件を満たさない借家契約は、定期借家契約にはならず、普通借家契約（正当事由付借家）になる。なお、定期借家契約は、借賃改定特約（例として、2年ごとに5%値上げ）がある場合には、賃料増減額請求権が排除される。これは、サブリース紛争をきっかけに設けられた規定である。

3. 高齢者居住法

2001（平成13）年4月6日法律28号により

制定された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者居住法)は、賃貸住宅市場において高齢者が容易に借家契約を締結できないし、高齢者向けのバリアフリー構造を備えた賃貸住宅が少ないという問題への対策であり、高齢者向けの終身借家権を創設した。終身借家による賃貸事業を行う場合は、都道府県知事の認可を受ける必要がある。その理由は、住宅をバリアフリー化する為に必要な費用について補助金制度があること及び前払家賃を受領しうることである。借家人の資格としては、①高齢者であること(60歳以上。配偶者については、60歳以上に限定されない)、②同居者(親族)も高齢者であること(60歳以上)である。建物としては、バリアフリー住宅であることが必要である。

終身借家権は、不確定期限付借家権であり、かつ賃借権につき相続人の相続権が排除されている。借家権(建物賃借権)も財産権であるから、相続できるのが原則であるが、高齢者のためにバリアフリー住宅を普及させるという公益目的のために相続権を排除した。なお、相続されないのは借家権のみであり、他

の権利・義務(未払家賃、原状回復権、敷金返還請求権等)は相続される。さらに、地方公共団体が家賃補助、建設費補助、家賃保証を支援する³⁵。終身借家権は、老人ホーム等にも活用が期待されている。

4. マンション関連法

「区分所有法」制定後約40年を経て、マンションの供給は一層拡大し、2001(平成13)年末にはマンション戸数は約400万戸となり、約1,000万人が居住するようになった。特に、三大都市圏におけるマンションの比重は一層大きい。また、阪神・淡路大震災の経験からマンション建替えについての問題点も明らかになった。そこで、マンション法制に関し相当重要な法制定・法改正が行われたのがこの時期である。

(1) 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法

「区分所有法」の建替えの規定は、老朽化と一部滅失を想定したものであって、区分所有建物の全部が滅失し、区分所有者の団体的

コラム サブリース紛争

サブリース契約の典型例は、次のとおりである。不動産会社が地主に建物建築を勧め、地主は銀行借入で建物を建築し、不動産会社との間で長期間一括借り上げてもらう賃貸借契約(マスターリース)を締結する³⁴。家賃増額特約もあり、「家賃保証契約」と呼ばれた。不動産会社は、一括借受けした建物を階ごと又は部屋ごとに再賃貸(サブリース)する。当初の計算では、マスターリースの賃料額よりもサブリースの賃料総額が上回り、全員が利益を得る予定であった。地主は銀行返済と保証賃料の差額取得、銀行は優良貸出先確保、不動産会社はサブリース賃料と家賃保証賃料の差額取得(+建設工事請負の利益)、テナントは入居先確保。しかし、地価バブル崩壊でサブリースのテナントがいなくなってしまうため、不動産会社は、マスターリースについて「借地借家法」32条の賃料減額請求権を行使した。

最高裁平成15年10月21日判決・民集57巻9号1213頁は、①サブリース契約でも(賃料自動増額特約があっても)賃料減額請求権はある、②具体的な減額の基準は、サブリースの事情を考慮すべきであると判示した。

関係も消滅してしまう場合は念頭になかった。阪神・淡路大震災ではマンションの倒壊により区分所有建物全部滅失が生じ、このため、区分所有建物の再建には「民法」の原則に基づき全員一致が必要になった³⁶。こうして、「区分所有法」に空白があることが明らかになった。

このため、震災後に急遽定められたのが「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」(1995(平成7)年3月24日法律43号)である。同法により、敷地共有者の議決権の5分の4以上の多数による決議をもってマンションの再建を決められるようになった。

(2) マンション管理適正化法

「マンションは管理を買え」と言われるほど、マンション管理はマンションの適切な維持のために重要でありながら、「区分所有法」は、マンション管理の具体的あり方について規定を設けていなかった。しかも、多くのマンションでは、個別具体の管理業務は管理会社によって行われている。このため、2000(平成12)年12月8日法律149号により与党3党(自民・公明・自由)による議員立法の形で「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(マンション管理適正化法)が成立した。その主要内容は、①管理組合に対する支援態勢の整備、②管理業者に対する規制、③分譲業者の義務規定である。

① 管理組合に対する支援体制の強化では、管理組合や住民が相談したり、アドバイスを求めるための専門家として国家資格である「マンション管理士」を創設した。その役割は、建物の長期修繕計画の作成や管理業者の選定、管理規約変更に関する助言を行う。また、情報提供・苦情やクレーム処理の機関として財団法人マンション管理適正化推進センターが設立さ

れた。

- ② 管理業者に対する規制として、国土交通省への業者登録の義務化、国家資格たる「管理業務主任者」設置の義務化、組合理事長名による口座管理の義務化(管理会社の口座との分別)がなされた。
- ③ マンション分譲業者に対しては、建物の設計図類を管理組合に引き渡すことを義務付けた。

(3) マンション建替え円滑化法

阪神・淡路大震災以降、約100棟のマンションで建替えがなされたが、その過程で建替えの障害となっている制度が明らかになった。①建替え決議後、建替え工事を発注する区分所有者団体に法人格がないこと、②従前建物の専有部分に抵当権が設定されていた場合や賃借人がある場合に権利調整が困難であることが指摘された。そこで、2002(平成14)年6月19日法律78号により制定されたのが「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(マンション建替え円滑化法)である。なお、この法律に言うマンションとは「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう」とされ、事業用部分のみからなる区分所有建物は含まれない。

この法律で規定するマンション建替事業の手続は、次のとおりである。「区分所有法」による建替え決議が成立した後、建替えに合意した区分所有者は、事業計画・定款を作成し、行政庁の認可を得て、法人格のあるマンション建替組合を設立する。組合は建替え不参加の区分所有者から権利を買い取り、権利変換計画を作成する。この計画に対し行政庁の認可を得て、建替え工事について建設会社との間で請負契約を締結する。工事完成後、権利変換が達成されると組合は登記を一括申

請し、旧建物の専有部分の区分所有者及び借家人は、対応する新建物の専有部分の区分所有者及び借家人になる。また、そこには旧専有部分に設定されていた抵当権が存在するものとされる。

さらに、危険有害なマンションについては、市町村長が建替え勧告を行うことができる。この場合、借家人がいるときには代替住宅等の居住安定計画の認定により、「借地借家法」の正当事由制度の適用が排除される。この制度は、「密集法」で既に認められていた制度である³⁷。

(4) 区分所有法改正

2002（平成14）年12月11日法律140号による「区分所有法」改正は、上記2つの法律と連動するもので、①管理の適正化、②建替え実施の円滑化を中心的な目的とした。

管理の適正化に関しては、これまで「改良を目的とし、著しく多額の費用を要しない」共用部分の変更について持分過半数でなし得るとしていたのを、「その形状又は効用の著しい変更を伴わない」共用部分の変更については持分過半数でなし得ると改正した。その目的は、大規模修繕について持分過半数の賛成でなしうることの明確化であった。また、規約について、「規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。」と規定した。これは、マンション分譲時に分譲業者が作成する原始規約において業者に有利な条項を設ける例（管理費の負担、駐車場使用权、屋上広告塔使用权等）があったため、これを防止

する目的の規定である。本規定は、「民法」90条の具体化であり³⁸、区分所有者間の衡平を欠く規約はその部分について無効となる。また、管理組合法人化について従来は区分所有者の数が30人必要であったが、改正法は人数要件を不要とした。

建替えに関し、改正法は「集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。」と規定した。従来の規定では、この数的要件に加えて、老朽、損傷等の事由により建物の効用維持・回復のために「過分の費用」が必要なことを要件としていたが、明確でなく紛争を惹起するとしてこれを削った。また、改正前は同一の敷地に主たる使用目的が同一の建物を建築することが要件になっていたが、これも削られたため、隣地を購入して敷地面積を拡大したり、店舗住宅併用マンションを住宅専用マンションに建て替えることも可能になった³⁹。「マンション建替え円滑化法」と合わせてマンション建替えの容易化がなされたことになる。

5. 住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）

新築建物の売買において、目的物に瑕疵があった場合には売主がこれを修繕することが簡単な解決方法と考えられるところ、民法の売買瑕疵担保に関する規定は十分ではない⁴⁰。瑕疵担保責任の要件として、そもそもどの程度の不具合ないし欠陥があれば瑕疵となるのかが明らかではないし、また、その効果として、瑕疵により契約目的の達成ができないときには解除が認められるが、そこまでの瑕疵

でない場合には損害賠償が認められるにとどまり、修補請求権の規定がない。さらに、「民法」では瑕疵担保責任の追及は瑕疵を知ってから1年以内にしなければならないところ、多くの約定は引渡しから1年などという形で期間を一層短縮していた。建物建築請負契約であれば、効果として修補請求権が認められる一方、解除権は認められず、また、瑕疵担保責任の期間は石造などの堅固建物では10年その他の建物では引渡しから5年であるから、合理的とは言えない不均衡が生じている⁴¹。

住宅は極めて高額の財産であるが、それに不具合があった場合には消費者にとって十分な救済が存在しないことが問題であった。このため、1999（平成11）年6月23日法律第81号により制定された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（品確法）は、次の制度を導入し、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図ることとした。

- ① 住宅性能表示制度：建設大臣（現在は国土交通大臣。以下同じ。）が住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法の基準（日本住宅性能表示基準）及び評価方法（評価方法基準）を定める。建設大臣の指定を受けた指定住宅性能評価機関は、住宅性能評価を行い、評価書を交付する。住宅の建設工事の請負人又は新築住宅の売主は、住宅性能評価書を添付・交付した場合は、反対の意思を表示しているときを除き、表示された性能を有する新築住宅を引き渡すことを契約したものとみなされる。
- ② 紛争処理制度：建設大臣が弁護士会等を指定住宅紛争処理機関として指定し、住宅性能評価書が交付された住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争のあっせん、調停及び仲裁の業務を行わ

せる⁴²。

- ③ 瑕疵担保の特例：住宅を新築する建設工事の請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人又は売主は、注文者又は買主に引き渡した時から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する一定の部分の瑕疵について担保の責任を負うこととした。また、建物売買について修補請求を認めた。これらに反する特約で注文者又は買主に不利なものは無効とされる。

6. 消費者契約法

(1) 内容

2000（平成12）年5月12日法律61号により制定された「消費者契約法」は、消費者と事業者との間に情報の質及び量並びに交渉力の格差があることを理由に、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合について契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消すことができること及び事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とすることを規定し、消費者の利益の擁護を図ることを目的としている。この法における「消費者」とは、個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）をいい、「事業者」とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう。

誤認・困惑についての取消権とは、事業者が誤認（不実告知、断定的判断の提供、不利益事実の不告知など）、困惑（契約するまで営業担当者が帰らない不退去、契約するまで帰さない監禁など）といった不適切な勧誘行為により契約をした場合には、消費者は取り消すことができるものである。

消費者の利益を不当に害する条項であるとして無効とされるのは、事業者の債務不履行により生じた損害賠償責任のすべてを免除する条項、消費者が支払う損害賠償額を予定するもので、同種契約における平均的な損害額を超える条項、民法や商法などの規定に比べ、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重するもので、「民法」による信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項等である。

(2) 不動産取引における論点

不動産に関する売買契約・賃貸借契約・媒介契約・代理契約・建築請負契約・設計契約等全ての契約に関し、事業者と消費者との間で締結される契約（消費者契約）に対しては「消費者契約法」が適用されるが、事業者同士の契約や、消費者同士の契約には適用されない。

「宅建業法」との関係では、①「消費者契約法」と異なる規定（瑕疵担保責任や損害賠償額の予定等）がある場合には、同法よりも「宅建業法」が優先して適用される。②「消費者契約法」では事業者が宅建業者か否かを問題にしないから、法人が所有する賃貸建物の借家契約でも同法が適用される。③「宅建業法」は、宅建業者の監督処分・処罰が中心であり、禁止行為についての私法的効力については規定がないのに対して⁴³、「消費者契約法」では、契約の取消しができることを定めている⁴⁴。

7. 短期賃貸借保護制度の廃止

不動産に抵当権が先に設定・登記されている場合には、その後の賃借権はこれに対抗し得ないというのが一般理論である。しかし、「民法」は、抵当権設定後も抵当権設定者の使用収益権があること、また、賃借人にも一

定の保護が必要であることから、期間が3年以下の建物賃借権は、抵当権の登記後に登記又は引渡しを受けたものであっても抵当権者に対抗できることを規定した⁴⁵。一般に、地主は銀行からの借入れで賃貸マンションを建設する際に銀行のための抵当権を設定し、その後借家人の募集を行うことを踏まえると、この短期賃貸借保護は借家人にとって大きな役割を果たしてきた。

しかし、地価バブル崩壊後、債務者が抵当権実行を妨げようとして短期賃借権を設定し賃料を低額にしたり、高額敷金を差し入れる等の形でこの制度が濫用されたため、批判が高まり、2003（平成15）年8月1日法律134号により「民法」の関係規定が改正された。新規定によれば、抵当権設定後の賃貸借は、387条に規定する例外（抵当権者の同意の登記がある場合）を除いて、抵当権者に対抗し得ない。ここで賃貸借期間の長短の区別はない。ただ、直ちに明け渡すのではなく、6ヶ月間明渡しを猶予される。

第8節 阪神・淡路大震災

1. 対応と課題

1995（平成7）年1月17日午前5時46分に発生したM7.2の阪神・淡路大震災は、防災行政のみならず、不動産政策に大きな問題を投げかけた⁴⁶。

「罹災都市借地借家臨時処理法」が施行されたが、復興事業の施行に当たって同法による借家人の敷地優先賃借権等との調整をいかに図るかという困難な課題が注目された⁴⁷。

また、「被災市街地復興特別措置法」の制定を含む16本の緊急立法がなされた。

そして、被災した建築物の解体やがれきの処分に要する費用は全て公費負担とされたほか、被災者の居住確保のため、応急仮設住宅

48,300戸供給、全国の公的住宅の空き家12,700戸提供、災害復興公営住宅制度が創設された⁴⁸。既存の住宅ローンについては、被災状況に応じて返済猶予、金利減免など多様な返済軽減措置が講じられた。ただし、二重ローン問題については先送りされた⁴⁹。

税制に関しては、地価税、固定資産税・都市計画税の減免、土地譲渡益課税の減免が講じられた。

これらの措置は、復興のための新たな事業手法と復興後のまちの姿の新たな選択肢を提供することにより、迅速な復興を目指すものであるが、実際の事業の推進に当たっては、関係者の合意形成の問題が横たわっている。住民の意思と計画や事業のあり方に関する問題は、震災の復興計画・事業にとどまらず、都市整備やまちづくりにおける普遍的・根本的な問題である。神戸市のように、株式会社と呼ばれたほど都市経営に優れ、1981（昭和56）年に「まちづくり条例」を制定し、早くからまちづくり協議会を組織・支援してきた先進自治体にあっても、復興事業に係る都市計画決定の内容や進め方に対し住民から少なからぬ反発が生じた⁵⁰。一日も早い復興のための事業の迅速化と、より良いまちづくりのための住民、地権者等関係者の意思の集約・形成・反映という二律背反になりかねない両者の要請をいかに調和させていくかという課

題は、その後の災害でも提起されている。

もう一つの課題は、「建築基準法」上のいわゆる既存不適格建築物の存在である。幅員4m以上の道路に面していない住宅が当時、全国で4割に達するなど、安全上問題のある建築物が多く存する。これら既存不適格建築物の問題はかねてから指摘されていたが、この震災でまさに露呈してしまった。特に、マンションについて建ぺい率や容積率不足のために建替えが困難な状況が生じたため、優良建築物制度を活用した解決が図られた⁵¹。

2. 被災市街地復興特別措置法

1995（平成7）年2月26日法律14号により制定されたこの法律は、まず、震災・火災等の被害が大きく、放置すれば不良な街区の環境が形成されるおそれがあり、土地区画整理事業、市街地再開発事業等を実施する必要がある地域を「被災市街地復興推進地域」に指定する。この指定を受けると、災害発生から2年以内で定められる日まで軽微なものを除く建築行為等は知事の許可を得なければならぬ。許可を得ることができなかった土地所有者は、知事に対して土地買取りの申出をすることができ、申出があれば原則として買い取るものとしている。

次に、土地区画整理事業について「被災市街地復興土地区画整理事業」としての特例が

コラム 阪神・淡路大震災の住宅確保対策

兵庫県は1995（平成7）年8月「ひょうご住宅復興3ヵ年計画」を策定し12万5千戸の住宅を供給することとした。そのうち新設住宅は11万戸、うち公的住宅は7万7千戸とされた。

建設省は、これに対し最大限の支援を行うこととし、公営住宅は震災前着工分・空き家の活用を含め3万9千戸を確保するとともに、家賃低減を行う被災者住宅対策の拡充を図った。

また、応急仮設住宅の存続期間は「建築基準法」上最大2年3月とされているところ、1998（平成8）年6月「特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律」によりその延長を可能にした。

多く設けられている。復興共同住宅区を定めて指定規模以上の宅地所有者からはそこへの換地の申出を受け、指定規模未満の場合には復興共同住宅区内の土地の共有持分を与えることを認めている。また、清算金に代えて住宅等の給付を受ける制度も設けた。施行者はそのための住宅を施行区域以外において建設することもできる。換地計画においては、公営住宅等及び被災市街地居住者の共同福祉利便施設のための用地を保留地として定めることができる⁵²。

同法はまた、被災者について公営住宅等の入居者要件を3年間は問わないことも定めた。

第9節 資産デフレ期の不動産政策

1. 不動産ビジョン

(1) 新不動産ビジョン

1992（平成4）年4月、建設省建設経済局は「新不動産ビジョン」を取りまとめた。

不動産の展開方向を、信頼の向上、住生活サービスの充実、都市環境の創造と運営、不動産活用サービスの高度化に置き、必要な施策として次のものを提示した。

- ・不動産流通の充実：指定流通機構の機能の拡充、不動産情報の把握・公開、分譲等におけるマンション管理計画の明示等の制度化ほか
- ・不動産管理の高度化：賃貸住宅管理業務の明確化・標準化、マンション管理能力の向上ほか
- ・都市環境の創造と運営への展開：プロジェクト・ファイナンスを可能とする制度、産業の社会的認知の促進ほか
- ・社会的な信頼と理解の促進：紛争の未然防止の充実、消費者教育の充実ほか

- ・国際化への対応：日本の不動産市場の透明性と公正性の確保ほか

(2) 不動産リノベーションビジョン

1997（平成9）年6月、建設省建設経済局は「不動産リノベーションビジョン」を取りまとめた。

不動産の展開方向を、まちづくりの需要に応える、消費者ニーズをつかむ、資産デフレに対応する、新ビジネスを創出する、情報化の進展を取り込む、透明・公正な市場を整備するに置き、必要な施策として次のものを提示した。

- ・土地の有効利用化への対応：環境との調和、収益関連情報の提供ほか
- ・顧客本位の商品・サービスの提供：スケルトン貸し、リバースモーゲージほか
- ・地価変動に強い経営づくり：リスク・マネジメント、定期借地権の活用ほか
- ・ソフト重視型産業への発展：不動産マネジメント業、不動産投資顧問業ほか
- ・情報化への課題と対応方向：取引の安全性の確保や指定流通機構との将来的な関係ほか
- ・不動産投資市場の育成：市場形成のルール、情報サービスの充実ほか

2. 宅地建物取引業法1995（平成7）年改正（第11次改正）

1995（平成7）年4月19日法律67号による「宅建業法」第11次改正は、指定流通機構への物件登録義務を専任媒介契約まで広げ、同機構について業務規制を設け、法律上の位置づけの明確化を行った。

指定流通機構は、不動産流通市場の整備のために大きな役割を果たすことが期待されている。現在、指定流通機構は、4つの公益法人で全国をカバーしている。

3. 不動産特定共同事業法

(1) 制定理由と内容

不動産の共同投資事業スキームを用いた不動産小口化商品は、日本では地価バブル最盛期の1987（昭和62）年に初めて登場し、6,000億円を超える販売実績を上げた。しかし、事業者が倒産した場合には大きな被害が起きるなど社会問題になり、法による規制が必要であるとの認識が業界を含めて強まった。そこで、第1に不動産の共同投資事業について投資家（事業参加者）保護のためのルールを作ること、第2に不動産の所有と経営の分離の進展に伴い、事業の健全な発展を図ることを企図し、1994（平成6）年6月29日法律77号として「不動産特定共同事業法」が制定された。

不動産特定共同事業とは、不動産特定共同事業者（不動産会社等）と事業参加者（投資家）が共同して不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる収益の分配を行う事業である⁵³。任意組合型、匿名組合型、賃貸型、外国法令型の4類型が規定されている。

不動産特定共同事業の許可を受けるためには、宅地建物取引業の免許が必要であり、最低1億円の資本金を有する法人でなければならない。

行為規制としては、業務管理者の設置、公告の規制、事業の実施の時期に関する制限、金銭貸付又はその媒介の禁止、約款に基づく契約の締結、クーリングオフ、財産の分別管理、守秘義務等が定められている。

(2) 不動産特定共同事業法の改正

制定当初の同法は、事業の内容、態様、これらの変更等に対して投資家保護の観点からかなり厳格な規制を課していた。その後、規制緩和により不動産特定共同事業の積極的活

用を図る観点から数次にわたる改正がなされた。

まず、1997（平成9）年には、いわゆるプロ向けの規制緩和として、事業参加者が投資の専門家である場合に限って、事業実施の時期に関する制限や金銭貸付又はその媒介を禁止する規定が適用されない旨の緩和措置が講じられた。開発許可、建築確認等の前に不動産投資事業を実施することが可能になったことは、「宅建業法」の場合よりも制限が緩められたことを意味し、都市開発事業の資金調達に有効と考えられる。また、一般投資家向けの緩和措置として最低出資額制限が1,000万円から500万円に引き下げられた。

1998（平成10）年には、複数不動産を一括して一の不動産特定共同事業の目的とすることができるよう改正された。

1999（平成11）年には、出資単位の引下げ、第三者譲渡の解禁、対象不動産の変更・追加を許容（対象不動産変更型契約）する改正がなされた。

2000（平成12）年には、倒産隔離の仕組みを構築する改正がなされた。

2001（平成13）年には、最低出資額制限が撤廃されるとともに、商品単位の低額化により一般投資家による投資の増大が見込まれることから、その保護を徹底するため、契約成立前における説明義務項目が拡充された。

4. コンサルティング技能試験・登録制度

不動産業は、顧客の要望を聞き、それに叶う物件を紹介したり、手持ち物件の活用方法に関する相談に応じるなど、コンサルティングの要素を本来的に有している。わが国経済のソフト化の進展もあり、1980年代中盤（昭和60年前後）から不動産コンサルティング業務が重視されるようになった。こうした背景の下で、建設省の「21世紀の不動産業ビジョ

ン」、「新不動産業ビジョン」でも不動産コンサルティング能力の向上が主要課題の一つに挙げられ、省内に特別の研究委員会が設置され、「コンサルティングについての公的試験、その合格者の登録制度の必要性」を提案する報告書が取りまとめられた。

これに基づき建設大臣告示による不動産コンサルティング技能試験と、その合格者の登録制度が1993（平成5）年度から実施された。実施機関として財団法人不動産流通近代化センター（現在の公益財団法人不動産流通推進センター）が指定された。

5. 賃貸住宅政策

(1) 賃貸住宅管理

賃貸住宅の管理業務は、①地域密着型の業務であること、②定期的な収入による経営安定効果があること、③管理する賃貸住宅の居住者の将来の住宅取引に関する営業機会を得られることといった特徴がある。

全国宅地建物取引業協会連合会の1993（平成5）年度調査結果によれば、中小不動産業者の8割が賃貸住宅について媒介と管理の両業務を行っていることが明らかにされた。

建設省もこの業務についての整備に努め、住宅地地審議会の答申を受けて、1992（平成4）年1月に「賃貸住宅標準契約書」、翌年3月に「住宅の賃貸借媒介等及び管理委託の標準契約書」をそれぞれ作成し、普及を図っ

た。

(2) 原状回復ガイドライン

第12節で述べるように、地価バブル崩壊後の賃貸住宅は供給過剰気味になり、借り手市場化し、競争激化の時代を迎えた。そして、それまでの賃貸借に関する慣習の見直しが進められる中で、退去時の原状回復費用への敷金充当の適正限度が問題化してきた。

そこで、建設省は1998（平成10）年3月「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を公表した。ガイドラインのポイントは、次のとおりである。

- ① 原状回復を賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧することと定義した⁵⁴。
- ② 実務上トラブルになりやすいと考えられる事例について、判断基準を示すことにより、賃貸人と賃借人との間の負担割合等を考慮する上で参考になるようにした。
- ③ 賃借人の負担について、建物・設備等の経過年数を考慮することとし、同じ損耗等であっても経過年数に応じて負担を軽減する考え方を採用した。

ガイドラインは、2004（平成16）年に改訂、2011（平成23）年に再改訂されており、現在

コラム 原状回復に関する判例

賃借人に通常損耗の原状回復義務を負わせるには、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、合意の内容としたものと認められるなど、通常損耗補修特約が明確に合意されていることが必要である。

（最高裁平成17年12月16日判決、裁判集民218号1239頁）

の構成は次のとおりである。

第1章 原状回復に係るガイドライン

- I 原状回復に係るトラブルの未然防止
- II 契約の終了に伴う原状回復義務の考え方

第2章 トラブルの迅速な解決に係る制度 Q&A

第3章 原状回復に係る判例の動向

参考資料

ガイドラインは、あくまでも指針であって、当事者に対し法的拘束力を直接に及ぼすものではない。しかし、判例・学説に沿って取りまとめられたものであり、裁判実務においても尊重されている。

第10節 資産デフレ期の不動産税制

1. 土地重課税制の廃止

地価バブル期及び1991（平成3）年度税制改正（土地税制の抜本的改革）により導入された土地重課課税の多くは、次のとおり、この時期に廃止された。

(1) 所得税

① 超短期重課制度

土地ころがし（短期転売）を抑制するため、所得税・法人税について1987（昭和62）年度税制改正により導入されたこの制度は、1997（平成9）年12月31日をもって廃止された。

② 短期譲渡所得の重課

土地の短期譲渡に係る事業所得の重課税制度は、1998（平成10）年1月1日から適用停止とされた。

③ 長期譲渡所得の重課

土地の長期譲渡所得に対する税率が30%に引き上げられていたのを1998（平成10）年1月1日から元の20%に戻した。

(2) 法人税

① 譲渡所得の重課

超短期重課制度の廃止は(1)①で述べたとおりであるが、土地の長期譲渡分に対する10%追加課税も1998（平成10）年1月1日から適用しないこととされた。

② 負債利子の損金不算入

1988（昭和63）年12月31日以後に取得した土地等に係る負債利子を損金不算入とする措置は、1998（平成10）年1月1日以後取得分から廃止された。

(3) 相続税

① 取得価額課税

1988（昭和63）年12月31日以後の相続からは、相続開始前3年以内に取得した土地等については取得価額で課税する制度は、1996（平成8）年度改正により廃止された⁵⁵。

② 小規模宅地の軽減率の引上げ

1992（平成4）年、事業用地は60%→70%、居住用地は50%→60%に減価率が引き上げられ、さらに、1994（平成6）年、次のように改められた。

- ・特定居住用宅地、特定事業用宅地、特定同族会社事業用宅地、国営事業用宅地は80%減
- ・その他の居住用宅地、事業用宅地、貸付用宅地は50%減

また、対象面積は1999（平成11）年度改正により特定事業用宅地、特定同族会社事業用宅地、国営事業用宅地について200㎡から300㎡に引き上げられた。

(4) 地価税

土地保有に対する国税として導入された地価税は、地価下落により税収が著しく減少し、土地の資産としての有利性の縮減と土地投機の抑制という政策目的にそぐわなくなったこ

とから、1998（平成10）年1月1日以後課税が停止された。ただし、「地価税法」（1991（平成3）年法律69号）自体は存続している。

(5) 特別土地保有税

1973（昭和48）年改正により導入されたが、2003（平成15）年から課税を停止することとされた。この税もまた「地方税法」上の規定は存続している。

2. 固定資産税の1994（平成6）年度評価替え

固定資産税は毎年1月1日を基準日として課税されるが、評価額の変更（評価替え）は課税権者である市町村の事務負担を考慮して3年ごとに行われる。第7章第6節4. (5)②で述べたように、固定資産税評価を公示地価の2～3割（全国平均の実績）から7割に引き上げることとされたが、それが最初に実施されたのは1994（平成6）年度評価替えであった。

評価替えの具体的手続は、標準宅地の価格算定において1992（平成4）年7月1日を鑑定時点とし、1993（平成5）年1月1日を価格認定時点とするために、鑑定時点以降の地価下落を考慮することとされた⁵⁶。そうすると、価格認定時点から課税基準日たる1994（平成6）年1月1日までの大幅な地価下落が反映されなくなり、地価下落にもかかわらず増税されるという納税者にとって納得し難い現象が生じた。

その結果、固定資産税（土地）審査申出が前回の評価替えの時と比べて4倍近く増加し、全国で19,405件に達し、訴訟も累計で194件（うち東京都分は120件）に達した。

固定資産税評価を公示地価の7割に引き上げたことに伴う激変緩和措置は講じられていたが、それにもかかわらず納税者の反発が強

かったわけである。

こうした状況を反映して、1997（平成9）年度評価替え、2000（平成12）年度評価替えでは相次いで大幅な激変緩和措置が講じられ、その結果、審査申出や訴訟は激減した。ただし、累次の激変緩和措置のおかげで法定税率1.4%の固定資産税の実効税率は国土交通省推計では2001（平成13）年度時点で商業地0.6%、住宅0.14%にとどまり、課税の適正化・均衡化という当初の政策目的は達成されていない。

3. 取得税の緩和

(1) 不動産取得税

税率は4%であるが、2001（平成13）年6月30日までに取得した住宅とその敷地は3%とされた。

また、土地の課税標準は、1999（平成11）年12月31日までに取得したものは評価額の2分の1とされた。

なお、これらの軽減特例は期限が到来する都度延長されて現在に至っている。

(2) 登録免許税

課税標準は固定資産税評価額とされているが、10分の4に軽減されていたのを1999（平成11）年度改正により3分の1に軽減された。

また、税率は保存登記が0.6%、移転登記は5%であるところ、同年度改正により特例対象住宅はそれぞれ0.15%、0.3%に軽減された⁵⁷。

4. 住宅ローン控除

1968（昭和43）年に住宅取得控除として創設された制度が1999（平成11）年度改正により住宅ローン控除制度として全面改正された。

上述した特例対象住宅の取得又は一定の増・改築等をした場合⁵⁸、これに要した一定の借入金の年末残高があるとき、居住開始から15年にわたり所得税額から控除できるものであり、その割合は居住開始から6年目までは1%、7年目から11年目までは0.75%、12年目から15年目までは0.5%であり、累計の減税額は最大587.5万円である。

この制度は、改正が加えられつつ現在に至っている。

第11節 資産デフレ期の不動産金融政策

1. 住専問題と金融危機

1992（平成3）年9月から翌年8月にかけて大蔵省銀行局による住宅金融専門会社の経営状況の実態把握の一環として住宅金融専門会社（住専）7社に対する第1次立入調査が実施され、住専の経営危機が表面化した。

その後1994（平成6）年には、東京協和信用組合と安全信用組合が経営破綻し、2年後にはコスモ信用組合の破綻が続いた。さらに、兵庫銀行が破綻し、問題は地方銀行にまで拡大した。そこで、破綻した信用組合から事業譲渡を受け、預金者保護と債権処理を行うことを目的として、日銀、住友銀行、全信組連を発起人とする東京共同銀行が資本金214億9,500万円で設立された。この組織はその後、(株)整理回収銀行に商号変更し、1998（平成10）年からは銀行も資産買取の対象とし、不良債権処理を進めた。

1995（平成7）年の阪神・淡路大震災は金融業界にも影響を与え、同年夏、住専の資産劣化が一段と進み、銀行局の第2次立入調査で実質的な債務超過状態に陥っていることが判明し、住専7社は清算されることになった⁵⁹。まず、翌年、預金保険機構に特定住宅

金融専門会社債権債務処理勘定（住専勘定）が設けられ、平成7年度補正予算で6,850億円の財政支出が決定された。このうち6,800億円は確定済みの損失（1次損失）の穴埋め、50億円は住専勘定への出資である。そして、これを原資として7月26日に設立された(株)住宅金融債権管理機構（住専機構）が受け皿会社となり、住専の業務を引き継ぐこととなった。同機構が住専7社から譲り受けた住宅ローン債権は、債務者数13万9千人、債権額1兆2,197億円で、そのほとんどは正常債権であった。

そして、1996（平成8）年11月には、日本版金融ビッグバン構想が打ち出され⁶⁰、金融システム改革がスタートするが、アジア通貨危機が発生し、翌年11月3日に三洋証券がコール市場でデフォルトを起こした。同月17日には北海道拓殖銀行が破綻し、24日には山一証券が自主廃業した。そこで、平成9年度補正予算で公的資金枠30兆円が設けられた。その内訳は、破綻処理のため17兆円、予防的な資本注入13兆円である（第1次資本注入）。そして、預金保険機構に金融危機管理勘定が設けられ、大手21行に対し総額1兆8,156億円の資本注入が実施された。

しかし、不良債権問題は収まらず、1998（平成10）年10月13日には日本長期信用銀行が破綻し、同年12月13日には日本債券信用銀行が破綻した。そこで、政府は「金融機能の再生のための緊急措置に関する法律」（金融再生法。同年10月16日法律132号）、「金融機能の早期健全化のための緊急措置に関する法律」（早期健全化法。同年10月22日法律143号）を制定し、大手15行に対し総額7兆4,592億円の資本注入が実施された。また、翌年、住専機構と整理回収銀行が合併し、(株)整理回収機構（RCC）が設立された（預金保険機構の100%子会社）。

以上のように、バブル崩壊後の金融危機で大手銀行や地方銀行の経営健全化のために資本注入した公的資金の総額は約12兆円に達したが、全額完済された⁶¹。他方、買い取った債権の回収額は2015（平成27）年度末までの累計で10兆325億円に達しており、返済時の上乘せ分として得た利益も含めると、国民負担は回避されたと言える。いわば、バブルの後始末の一つである不良債権処理に血税を投入することは避けられた。

2. 公的住宅金融

住宅金融公庫は、バブル経済崩壊後の経済対策の一環として貸付限度額や特別割増貸付の限度額の引上げ、融資条件の緩和等により融資規模を拡大していった。

特に、「生活大国五箇年計画」を受けて1993（平成5）年度から特例措置として「ゆとり償還制度」を導入した。これは、持家取得層の若年化に対応するために導入された制度であり、償還期間の当初5年間の返済額を軽減することにより融資可能額を増加させるよう設計されていた⁶³。しかし、ゆとり償還は総債務負担額を増加させるものであり、債務者の収入が不安定化すれば破綻するリスクが大きい制度である。実際、その後の雇用環

境の急速な変化により1995（平成7）年度から適用条件が厳格化され、2000（平成12）年度には廃止された。

公庫融資は、1992（平成4）年度から急増し、1994（平成6）年度には、民間を含めた新規貸出額全体の44.6%を占めるに至った。しかし、後述するように民間金融機関が公庫融資の基準金利を下回る住宅ローン販売したことにより、借換えによる任意繰上償還が急増し、翌年度の任意繰上償還額は約10兆円に達した。また、景気低迷の長期化・深刻化に伴い債務者の収入が減少するなどしたことにより、公庫においても不良債権問題が顕在化し、改革を迫られることになった（第9章第13節2. 参照）。

3. 民間住宅金融

地価バブル期に大きく伸びた民間住宅ローンは、地価高騰による買い控えと金融引き締めにより1990（平成2）年度以降3年連続して新規貸出が減少したが、1993（平成5）年度は新設住宅着工戸数の回復により前年比25.4%増となり、以後増加傾向に転じた。

その後の民間住宅金融の拡大を促進したのは、金利や金融商品の規制緩和であり⁶⁴、大蔵省は1994（平成6）年7月29日付通達「住

コラム 住専問題の本質

大蔵省OBで日本住宅金融社長を務めた庭山慶一郎氏は、著書「懐旧九十年 燃える魂の告白」毎日新聞社、2008年の中で次の趣旨を述べている。

- ① 都銀の住宅ローンは住専がやるという約束があった。
- ② 大蔵省はこれを無視して、都銀が直接住宅ローンを取り扱うよう指導した。
- ③ 大蔵省は、住専の行動をチェックする体制を作った。
- ④ 大蔵省は、住専業界の創設者である自分の了解を得ずに次々と住専を作ることを認めた。
- ⑤ 自分が住宅ローン債権信託を考案すると、大蔵省は、金融業界全体の重要問題であるとして金融制度調査委に持ち込んで、自分の自由なアイデアの実行を制限した。
- ⑥ 大蔵省は、自分の意見を徴することなく、総量規制という無謀な通達を出した⁶²。

宅ローンの取扱いについて」を発出し、それまで実質的に長期プライムレートとの連動が義務付けられていた変動金利型住宅ローンについて⁶⁵、その制約を撤廃し、住宅ローン金利及び商品性を自由化した。これを受けて民間金融機関は、住宅金融公庫の基準金利を下回る変動金利型住宅ローンの取扱いを開始した。特に、一定期間を固定金利とし、その後変動金利に移行する固定期間選択型住宅ローンが人気を浴びるようになった。

新型住宅ローンの特徴は、融資限度額や融資期間の独自性が見られること、返済方法や金利の固定・変動の選択肢の多様化が実現したことである。

さらに、特殊法人改革による公庫融資の段階的縮小もあって、国内銀行の総貸出に占める住宅ローンの割合は上昇し、ミニバブル直前の新設住宅着工戸数の増加と相俟って民間住宅ローンは総量でもシェアでも拡大基調を辿った。

第12節 資産デフレ期の不動産市場と不動産業

1. 新設住宅着工戸数の動向

1987（昭和62）年度には172.9万戸と歴代3番目に高い戸数を記録した新設住宅着工戸数は、地価バブル期末期には減少傾向に転じ、1991（平成3）年度には19.5%減の134.3万戸にまで落ち込んだが、翌年度から回復傾向に転じた。

1996（平成8）年度は、翌年4月の消費税引上げ前の駆け込み着工により163万戸にまで増加したが、翌年度は、その反動減や雇用不安、景気の先行き不透明感もあり、17.7%減の134.1万戸と大きく落ち込んだ。

その後は120万戸前後と横這いで推移するものの、ミニバブル直前の2005（平成17）年

度には124.9万戸に達するほど増加傾向に転じた。

2. マンション市場

(1) 市場の動向

この時期は、地価下落による販売価格の低下や都心回帰傾向が見られ、第2次取得層の買替え需要の減退をカバーするどころか、上回るほど第1次取得層の需要が顕在化した。特に、首都圏市場ではそれまで年間5万戸が市場規模と見られていたが、8万戸を超える大量供給が続き、需要側もまたこれを受け入れたのである。

第2の特徴は、1994（平成6）年頃からマンションの大規模化や高層化が進んだことである。

第3の特徴は、「借地借家法」により創設された定期借地制度を活用して定借マンションが登場したことである。

1993～94（平成5～6）年の第6次ブームは、主として低価格化、低金利、都心回帰、商品企画の向上を特色とし、第1次取得層をターゲットとするものであった。

1995～96（平成7～8）年の第7次ブームは、金利先高見通し、消費税率引上げ前の駆け込み需要によるものであった。

こうしたマンションブームの結果、1990（平成2）年末時点で199.7万戸だった全国のマンションストックは、1998（平成10）年末には351.9万戸にまで増加した。

その後、1999（平成11）年からは、低金利と住宅ローン減税のおかげでマンション市場は再び好調期に入った。

(2) マンションの品質向上

地価バブル崩壊後、戸建て住宅においても各種の面で品質向上が図られたが、マンションについて1998（平成10）年10月の日本高層

住宅協会の「マンションにおける付帯設備調査」によれば、次のような点が見られる⁶⁶。

- ・安全性：設備面ではオートロックが96.7%、サービス面では民間の警備会社と契約したセキュリティ・マンションが67.1%
- ・利便性：宅配ボックスが94.3%
- ・情報化：CATV対応が52.5%

3. 賃貸住宅市場

わが国の住宅市場は持家取得が主流であるが、1980年代（昭和50年代中盤）に入ると、世帯の小規模化、若年・単身世帯の増加により賃貸住宅需要も増大し、地価バブル期には低金利、宅地並み課税、相続税の節税対策として貸家ブームが生じ、新設住宅着工戸数の半数近くを貸家が占める時期もあった。

しかし、地価バブル崩壊後は供給過剰気味になり、借り手市場化し、競争激化の時代を迎えた。そして、それまでの賃貸借に関する慣習の見直し⁶⁷、新たなサービスの導入の工夫などが進められた。第9節5.(2)で述べたように、退去時の原状回復費用への敷金充当

の適正限度が問題化してきた。

業界でもこうした状況変化に対応する動きが活発になり、1991（平成3）年11月に全国賃貸管理業協会、翌年5月には賃貸住宅管理業協会が設立され、1995（平成7）年4月、両協会が合併し、社団法人日本賃貸住宅管理業協会（日管協）が設立された。

4. 流通市場

新規住宅分譲は、一般企業が財務リストラのために放出した土地をタネ地にする形で、耐震偽装事件やリーマンショックまでは比較的好調に推移した。

また、既存住宅流通も緩やかに増加した。

この時期には、新興デベロッパーの台頭も目立った。また、戸建て住宅については、いわゆるパワービルダーの台頭があった。

2000年代に入ると、国民の所得が伸び悩む中で、住宅市場は一次取得者向けの比較的低价格物件と高額所得者向けの高額物件の二極化現象が見られるようになった。他方で、海外投資家の動きが活発化して時期でもあり、

コラム 賃貸住宅建設の誘因

- ① 金融資産に対する有利性：相続財産評価において、金融資産は額面そのものが評価額とされ、課税の対象となるが、土地は国税庁路線価により評価され、路線価は地価公示の8割水準であるから市場価格より低い。また、建物は推定再建築価格であり、一般に市場価格より低い。不動産市場が好調の時は特にこれらとの乖離が大きく、金融資産を不動産に置き換える方が課税上有利と考えられている。
- ② 債務控除：借入金等の債務は相続財産から控除されるので、親が融資を受けて賃貸住宅を建設した後に相続が発生すると、そのローン残高を控除した正味の財産に相続税が課税されることとなり、借入金があった方が相続税負担は軽減される。
- ③ 貸家建付地控除：自己の所有地に賃貸住宅を所有して賃貸している場合、その土地を貸家建付地というが、その評価額は（借地権割合×借家権割合）分だけ控除されるので、自己使用に比して相続税負担が軽減される。
- ④ 小規模宅地：第10節で述べたように、一定面積以下の宅地の評価額がかなり軽減される分、相続税負担も大きく軽減される。

その傾向は現在に至り、一層強まっている。

5. オフィス市場

資産デフレ期にあってもオフィスビル床面積は引き続き着実に増加し、その結果、近・新・大物件に押されて遠・古・小物件を中心に空室率が上昇した。

また、新規ビルの間でも競争が激化し、欧米流のフリーレント等の導入もあり、実質賃料水準は逡減傾向が続いた。

この時期の特徴として、非住宅分野の賃貸ビジネスにおいて、オフィス以外に商業施設、物流施設、ホテル、高齢者向け施設等多様な分野への進出を挙げることができる。こうした新たなビジネス展開の流れは現在に至っている。

6. 日本型金融ビッグバン

1985（昭和60）年5月1日、米国で株式売買手数料の自由化を中核とする証券取引制度の改革が実施された⁶⁸。これにより手数料引下げ競争が進む一方で新たな証券化商品が登場し、不動産市場においては銀行融資（間接金融）ではなく証券発行による資本市場からの資金調達（直接金融）が拡大し、パートナーシップやREITが大きく伸びた。

英国では、経済回復政策として金融ビッグバンが翌年10月から開始されたが、その内容は証券取引と取扱手数料の自由化等の証券取引制度の改革であった。この改革により外国資本のロンドン市場参入が活発化し、衰退した英国経済は繁栄を取り戻した。

こうした状況に触発されて1996（平成8）年11月に橋本総理が提唱した日本型金融ビッグバンは、フリー（自由な競争）、フェア（公正、情報公開、透明性）、グローバル（国際標準）の3原則の下に、1998（平成10）年4月以降、「外為法」の改正施行、銀行・証券・

保険の相互参入、第9節3. で紹介した「不動産特定共同事業法」の改正施行、「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」（SPC法）の制定施行などの施策が相次いで展開された⁶⁹。

市場サイドでもこれを受けて、SPC手法による不動産の証券化、不動産投資顧問会社の設立、不動産取引におけるデュー・デリジェンスの導入⁷⁰、バイヤーズ・エージェントの必要性提起など新たなビジネス活動が活発化した。

このような動きは、地価バブル崩壊とその後の景気低迷により大量発生した不良債権・不良資産対策の切り札としての機能を発揮するとともに、新たな市場・ビジネスの創造という未来志向的な意味でも大きな役割を果たしたと評価できよう。

まとめ

資産デフレ期においては、土地政策の目標が「地価の抑制」から「所有から利用」へと大転換し、各種政策の主眼も、地価対策から土地の利用重視、取引の円滑化に移った。

それと同時に、規制緩和という国政全般の潮流が不動産政策分野において最も顕著に現われた。

法制面では、「借地借家法」が制定され、新たな土地利用権としての定期借地権を創設した。また、「不動産特定共同事業法」、「SPC法」など不動産業の新地平を開く法律が制定・改正された。さらに、環境、高齢化、分権化など新たな分野に関わる法制が導入され、立法構造における多様化、複雑化が進行しつつあるのが資産デフレ期の特徴である。

阪神・淡路大震災によりわが国の都市の弱点が改めて認識され、復興のための対応策が採られたが、これ以降、防災が不動産政策に

おける新たな、かつ、重要な課題となった。

資産デフレ期の住宅法制は、いわゆる市場化が進められたのが最大の特徴であり、民間土地所有者の賃貸住宅に対する援助を行いつつ公的な賃貸住宅として活用する「特定優良賃貸住宅法」や借上型賃貸住宅を導入する「公営住宅法」改正のように、官主導の従来手法とは異なった新たな手法の立法が重要である。

この時期の不動産業法は、新しい不動産業の姿を示している。「宅建業法」改正では、指定流通機構の業務準則が定められ、業態の情報化を進展させるための制度整備が行われた。また、不動産取引法制の最大の特徴は、前述した「不動産特定共同事業法」や「SPC法」制定など不動産投資関連法制が整備され、不動産の金融化・流動化が画期的に進展したことである。これら法制は、「所有から利用へ」という土地政策の大目標の転換に即応し、土地の有効利用を促進するための手法のひとつとして導入されたという面と、バブル経済崩壊後のいわゆる金余り現象に対応し、国内資金の有力な投資先を開拓するという面とがある。

不動産税制については、地価バブル期に断行された土地税制の抜本改革により導入された地価税をはじめとする重課制度が、景気対策と規制緩和の一環として停止ないし従前の制度に戻された。

金融面では、住専問題と金融危機は金融政策における戦後最大の課題であり、その対応に腐心する一方で、日本型金融ビッグバンによる新たな市場・ビジネス創造の動きも見られた。

[参考文献] (第1章～第7章及びこの章の本文と脚注で紹介したもののほか)

・不動産業ビジョン研究会「新不動産業ビジョ

- ン」ぎょうせい、1992年
- ・寺田逸郎「借地・借家法の改正について」『民事月報』47巻1号、1992年
- ・日本住宅総合センター「開発利益還元論 都市における土地所有のあり方」1993年
- ・稲本洋之助編「定期借地制度の研究」財団法人日本住宅総合センター、1994年
- ・清水達雄「バブル現象と土地・住宅政策」住宅新報社、1994年
- ・土地総合研究所「定期借地権活用住宅研究会報告書」1995年、1996年、1997年各年
- ・建設省建設経済局不動産課不動産市場整備室「不動産業リノベーションビジョン報告の概要」不動産流通近代化センター「住まいとまち」89号、1997年
- ・稲葉威雄・内田勝一・澤野順彦・田尾桃二・寺田逸郎・水本浩「新 | 借地借家法講座」<全3巻>日本評論社、1998～1999年
- ・国土庁土地局監修「土地政策の新たな展開」ぎょうせい、1998年
- ・山野目章夫「建物区分所有の構造と動態—被災マンションの復興」日本評論社、1999年
- ・資産評価システム研究センター「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書—地方分権時代の固定資産税制度のあり方について—」2000年
- ・大浜啓吉編「都市と土地政策」早稲田大学出版部、2002年
- ・小澤道一「<第二次改訂版>逐条解説土地収用法」ぎょうせい、2003年
- ・小柳春一郎「震災と借地借家」成文堂、2003年
- ・鎌田薫・道垣内弘人・安永正昭・始関正光・松岡久和・山野目章夫・熊谷則一・藤井健「不動産法セミナー（第7回・第8回）事業用借地権の使い勝手（上・下）」ジュリストNo.1299・No.1300、2005年
- ・鶴光太郎「日本の経済システム改革『失われた15年』を超えて」日本経済新聞社、2006年
- ・安田信之助編著「地域発展の経済政策—日本経済再生へ向けて—」創成社、2012年
- ・松尾弘・山野目章夫編「不動産賃貸借の課題と展望」所収、周藤利一「定期借地権制度の課題」、山野目章夫・秋山靖弘・大西誠・周藤利一・吉田修平「座談会(1)定期借地権をめぐる諸課題」商事法務、2012年

- ・安井礼二「日本の住宅金融史概観(8)・(9)」プログレス「Evaluation」No.53・54、2013年・2014年
- ・政策史検証実行委員会「山本繁太郎とその時代」2016年
- ・大木祐悟・佐藤啓二「定期借地権付住宅の今日的意味～定期借地権付住宅実態調査に見る定期借地像の変遷からの考察」土地総合研究所「土地総合研究」第25巻第2号、2017年

- 1 こうした画期的内容は、建設省住宅局の担当課長であった山本繁太郎住宅政策課長のリードによるところが大きい。政策史検証実行委員会「山本繁太郎とその時代」2016年、22～24頁。
- 2 資金調達可能額とは、中堅勤労者が自己の貯蓄額を充当した上で住宅金融公庫から限度額いっぱい借入れ、さらに民間金融機関から住宅ローンを借り入れた場合の合計額であり、個人が住宅を取得するために調達できる限度額を示したものである。つまり、住宅価格がこの限度額より安ければ購入できるが、高ければ取得できないという限界を示すものである。また、住宅取得能力とは、資金調達可能額と住宅価格との比であり、この数字が1を超えていれば、中堅勤労者の住宅取得はマクロ的には可能ということになる。
- 3 持家にのみ適用されるという点で、借家政策との均衡も欠く。
- 4 安部首相が経済界に対し賃金の引上げを要請していることは、まさに労働分配率の変更を求めるものである。
- 5 「大都市法」は、1990（平成2）年6月29日法律62号で題名が一部変更され、「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」となった。この改正により国土交通大臣は、住宅及び住宅地の供給基本方針を策定し（3条の2）、それに基づき東京都、大阪府等三大都市圏の都府県が供給計画を定めることとなった（3条の3）。
- 6 東京都では、「都民住宅」という名称で募集しているが、一般には、「特優賃」と呼ばれる。
- 7 ただし、新法施行前に設定された借地契約・借家契約の更新等については旧法が適用される。
- 8 閣議決定された法案では更新後の存続期間

は一律に10年とされていたが、社会党の要求を自民党が受け入れて、最初の更新に限り20年に延長された経緯がある。

- 9 一般には、本文のように説明されるが、建物譲渡特約付借地権は普通借地権でも一般定期借地権でも設定できるので、前者の場合には契約更新もあり得る。
- 10 水本浩立教大学名誉教授を座長とする研究会により作成された。
- 11 林道三郎不動産鑑定士を座長とし、定期借地権を活用した事業の収支分析、分譲価格の資産等を行い、事業モデルを提案した。
- 12 住宅デベロッパー、ハウスメーカー等が参加した。事務局は都市農地活用支援センターに置かれた。
- 13 建設省内に置かれた研究会で稲本洋之助東京大学名誉教授を座長として検討、作成した。
- 14 土地総合研究所「定期借地権活用住宅研究会」（座長：稲本洋之助東京大学名誉教授）
- 15 1993（平成5）年～2004（平成16）年は定期借地権普及促進協議会、2005（平成17）年～2009（平成21）年は国土交通省、2010（平成22）年以降は都市農地活用支援センターと定期借地権推進協議会が調査の実施主体である。
- 16 前掲注13の研究会での成果。
- 17 前掲注13の研究会での成果。
- 18 公社が定期借地方式を希望する地主と借地人を登録して仲介するシステム。
- 19 土地総合研究所「定期所有権のあり方と活用方策に関する研究会」（座長：稲本洋之助東京大学名誉教授）
- 20 公団が取得し整備した敷地を一般定期借地権によって民間事業者へ賃貸し、民間事業者がその上に賃貸住宅（集合住宅）を建設して供給する制度。
- 21 「公有地の拡大に関する法律」17条1項2号に規定する「造成事業」により造成された土地の処分は所有権の移転を意味するものであると解されており、同号により造成した土地に定期借地権を設定することはできないとされていた。
- 22 山野目章夫早稲田大学教授を座長とする研究会で、定期借地権を取り巻く状況変化と論点をまとめた。
- 23 借地人は、借地期間中は地代を払う必要が

- なく、事実上、土地所有者のように利用できる
るので、日本版リースホールド方式と言われ
る。
- 24 前掲注20の研究会で、定期借地権の存続期
間、税制上の措置についてまとめた。
- 25 2010（平成22）年以降は、定期借地権推進
協議会の協力の下で供給量を把握している。
- 26 正確には、従前の事業用借地権の存続期間
を10年以上30年未満に改め（23条2項）、30年
以上50年未満の普通借地権に定期借地の特約
を付けることを許容し（23条1項）、50年以上
は一般定期借地権を活用することにより、事
業用定期借地の存続期間を切れ目なく設定可
能にしたものである。したがって、いわゆる
事業用定期借地権には、3条の借地権に定期
の特約を付したタイプと3条の特例タイプと
2種類存することになる。23条のタイトルが
事業用定期借地権等となっているのもそうし
た事情による。
- 27 国土交通省「平成29年版土地白書」16頁。
- 28 定期借地権推進協議会のHPに事例が紹介さ
れている。<http://teikishakuchi.com/case/>
- 29 前掲土地白書、16頁。
- 30 法律学者の中にも正当事由制度が窮屈であ
ることを理由に定期借家に賛成する論者も少
数存在した。
- 31 同法の実質的な法律事項は定期借家に係る
「借地借家法」の改正条項のみである。
- 32 「民法」604条が建物賃貸借契約に関して適
用されないことになったため、期間は50年で
もかまわない。
- 33 条文の公正証書は例示であり、書面であら
ばよい。
- 34 この方式の原型を創案した方に筆者が伺っ
たところによると、銀行が地主に融資するに
当たり、その担保的意味で不動産会社に長期
借上げを求めたことがきっかけであったとい
う。
- 35 地方公共団体の補助金の半分は国が負担す
る。
- 36 「民法」251条「各共有者ハ他ノ共有者ノ同
意アルニ非サレハ共有物ニ変更ヲ加フルコト
ヲ得ス」
- 37 第5節8.参照。
- 38 「民法」90条（公序良俗規定「公ノ秩序又ハ
善良ノ風俗ニ反スル事項ヲ目的トスル法律行
為ハ無効トス」
- 39 建ぺい率や容積率が不足する既存不適格の
解消策として、また、余裕分がある場合に敷
地の一部を売却して建替え資金の確保策とし
て活用できるようになった。
- 40 「民法」566条、570条。
- 41 「民法」634条、638条。
- 42 そこで処理される紛争の対象は評価書に記
載された事項に限定されない。
- 43 「宅建業法」は39条で手附解除、40条で瑕疵
担保責任についての特約の制限等を規定し、
それらに反する特約で買主に不利なものは無
効とする規定を置いている。しかし、業務に
関する禁止事項を規定する47条に違反した場
合の契約の効果については規定がない。
- 44 例えば、大阪簡裁2003（平成15）年10月16
日判決（判例集未登載）では、6ヶ月間入居
した物件を解約したところ、本件賃貸借契約
の特約に基づき敷金40万円のうち30万円を差
し引かれた賃借人が敷金の返還を求めた事例
について、入居の長短にかかわらず一律に保
証金を差し引くこととなる敷引特約は、「民法」
等他の関連法規の適用による場合に比し、消
費者の利益を一面的に害する条項であり、「消
費者契約法」10条により無効であるとし、敷
金の返還を命じた。
- 45 「民法」395条の旧規定は、「第602条ニ定メ
タル期間（通常ノ土地賃貸借ハ5年、建物賃
貸借ハ3年）ヲ超エサル賃貸借ハ抵当権ノ登
記後ニ登記シタルモノト雖モ之ヲ以テ抵当権
者ニ対抗スルコトヲ得但其實賃借力抵当権者
ニ損害ヲ及ホストキハ裁判所ハ抵当権者ノ請
求ニ因リ其解除ヲ命スルコトヲ得」と規定し
ていた。
- 46 死者・行方不明者6,433名、負傷者43,773名、
住宅被害512,846棟、うち全壊104,900棟、建物
被害4,849棟であった。
- 47 この課題が解決されたのは、東日本大震災
を契機として行われた同法の廃止を含む立法
措置によってである。
- 48 災害復興公営住宅は、兵庫県や神戸市等が
自ら建設して供給するものと、住宅・都市整
備公団が建設した賃貸住宅を自治体が借り上
げて供給する二つの方式があった。後者は借
上げ期間が20年とされたため、入居当時は職
に就いていた被災者が年金生活者となった段

- 階での期間終了後の家賃引上げが問題となっている。
- 49 東日本大震災では、個人の住宅ローンや事業ローンの二重ローン問題について一定の措置が講じられた。
- 50 震災前に土地区画整理に関する合意形成がかなりの程度進んでいた真野地区は、震災後速やかに都市計画決定できたのに対し、他の地区の中には相当期間を要した所も見られた。
- 51 優良建築物制度の目的は文字通り優良な建築物の新築に対し容積率のボーナス等を認めるものであるが、被災マンションの再建のために拡大解釈して適用されたものである。
- 52 これは、「大都市法」の手法を受け入れたものである。
- 53 例えば、不動産会社があるマンションについて共有持分権を投資家に販売し（出資を受け）、不動産会社がそのマンションの賃貸等を受託し、最終的には売却してその収益を投資家に分配する事業である。
- 54 物件が契約により定められた使用方法に従い、かつ、社会通念上通常の使用方法により使用していればそうなのであろう状態であれば、使用開始当時の状態よりも悪くなっていたとしてもそのまま賃貸人に返還すればよいとする判例・学説の考え方に沿ったものであり、「経年劣化」「通常損耗」は賃貸人の負担とする考え方である。
- 55 この制度について、大阪地判1995（平成7）年10月17日・判例時報1569号39頁は、土地の取得価額が相続開始時の時価の2倍以上で、相続税額も時価を上回る事案で同制度を適用すべきでないと判示した。
- 56 具体的には、一定地域ごとにまとめて一律に引き下げる簡便な調整法が採用された。
- 57 特例対象住宅とは、50㎡以上の新築、中古住宅で、中古は耐火は築後25年以内、その他は20年以内に限る。この特例も延長されて、今日に至っている。
- 58 増築、改築又は大規模な修繕・模様替えで工事費が100万円を超えるもの、増・改築後の面積が50㎡以上になる住宅。
- 59 1996（平成8年）1月時点で住専7社等の不良債権の総額が9兆5千億円に上ることが判明し、不動産融資の9割が焦げつきと言われた。
- 60 従前の金融改革が利子の自由化や新商品に対する規制緩和にとどまっていたのに対し、英国の金融ビッグバンを参考にした今回の改革は、都市銀行、損保、生保、証券といった業の垣根を取り払う抜本的な自由化を志向するものであった。
- 61 2015（平成27）年6月にりそな銀行が公的資金を完済し、資本注入はようやく終わりを告げた。
- 62 これらの見解に対する評価はいろいろあるが、銀行と住専の関係で重要な論点は、銀行の不動産関連融資に対する大蔵省の関与が強化された後、銀行はその対象外である住専（自分の子会社でもある）を通じて迂回融資を展開したという事実である。
- 63 制度設計の前提として、終身雇用、年功賃金、退職金などわが国のこれまでの雇用システムが維持されることが想定されていた。
- 64 欧米からの圧力を受け、1994（平成6）年7月5日に閣議決定された「今後における規制緩和等の推進について」における金融・証券・保険関係の規制緩和事項の中に「住宅ローンの金利及び商品性が自由であることの明確化を図ること」が示された。
- 65 1983（昭和58）年4月の経済対策閣僚会議で、住宅建設を促進する上で金融機関の住宅ローンの固定金利貸出に伴う金利リスクを回避することを主眼に、変動金利型住宅ローンの取扱いが承認され、同年4月27日付通達「変動金利型住宅ローンの取扱いについて」が発出されたが、この通達を廃止したのである。
- 66 同調査は、1990～97年間に首都圏で供給されたマンションを対象としたものである。
- 67 権利金・敷金・礼金・更新料などの一時金の減額や無料化、敷金・礼金無料のゼロゼロ物件も現われた。
- 68 実施日に因んで「メーデー」と呼ばれる。
- 69 証券化については、その後の展開も含め、第9章で取り上げる。
- 70 取引対象物件に対し、法的・経済的・物理的観点からそれぞれの専門家（弁護士・不動産鑑定士、一級建築士等）が調査・分析・評価する手順をいう。